



BEST INVEST
KENEDIX
Residential Investment Corporation



Takarazuka

武庫川や六甲・北摂の山なみに象徴される素晴らしい自然環境に囲まれ、
宝塚歌劇団による歌劇や古い歴史を持つ神社仏閣といった
新旧の文化が融合する、地位(じぐらい)の高い街

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第3期 資産運用報告

自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日

東京都港区新橋二丁目2番9号





投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、ケネディクス・レジデンシャル投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。お蔭さまをもちまして、本投資法人は、この度第3期(平成25年7月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人第3期の決算概況につきましてご報告申し上げます。当期は営業収益1,135百万円、営業利益553百万円、経常利益407百万円となり、当期純利益406百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり5,390円とさせていただきますことになりました。

足もとでは、平成25年8月に公募増資による資金調達及び60物件の取得を実行いたしました。これにより、運用資産は全80物件、資産規模約1,000億円のポートフォリオとなり、より安定的な収益基盤が構築されたと考えております。引き続き、安定した収益配当を目指し、運用をしていく所存でございます。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

ケネディクス・レジデンシャル投資法人 執行役員
ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 代表取締役社長
田中 晃



Contents

I 投資法人の概要
決算ハイライト
公募増資について
投資法人の仕組み
まち紹介 - 宝塚
ポートフォリオ一覧
投資口・投資主の状況
投資主インフォメーション
II 資産運用報告
III 貸借対照表
IV 損益計算書
V 投資主資本等変動計算書
VI 注記表
VII 金銭の分配に係る計算書
VIII 監査報告書
IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

1口当たり分配金

第3期(平成25年7月期)実績 5,390円
第4期(平成26年1月期)予想 6,100円

(注)本投資法人における平成25年7月期の計算期間は平成25年2月1日から平成25年7月31日までの181日間です。また、平成26年1月期の計算期間は平成25年8月1日から平成26年1月31日までの184日間です。

運用状況

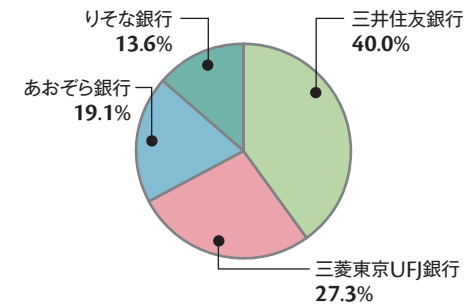
Table with 5 columns: Period, Operating Income, Operating Profit, Recurring Profit, Net Profit, Investment Units, Dividend per Unit, Return on Equity.

(注)第4・5期予想の各項目の金額は、一定の前提条件の下に算出した平成25年9月13日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃料収入の変動や、物件の異動、金利の変動、投資口の追加発行等により各項目の金額が変動する可能性があり、その金額を保証するものではありません。

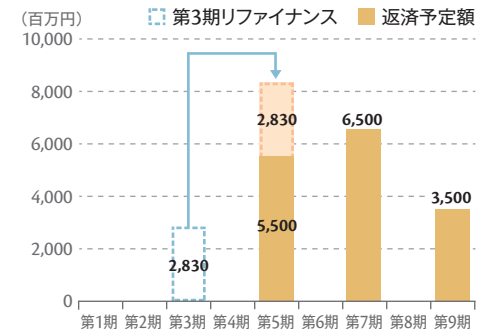
財務状況

Table with 3 columns: Period, Net Assets, Total Assets, Equity Ratio, Net Assets per Unit.

借入金の調達先の分布 (第3期末現在)



借入金の分散状況 (第3期末現在)





公募増資について



公募増資の概要と目的

本投資法人は、本年8月に上場後初となる公募増資を実行し、新投資口発行に伴う資金調達を行うとともに、金融機関からの借入金と合わせて、全60物件（取得価格合計685億円）の賃貸住宅を取得しました。これにより、第4期以降の運用資産は、第3期末までの全20物件（取得価格合計304億円）から、全80物件（取得価格合計990億円）に大きく拡大することとなります。

本投資法人は、2012年4月に上場してから、2期に渡る決算期間を通じて安定した投資運用実績と、業績予想を上回る配当を実現してきました。しかしながら、本投資法人の投資口価格は、上場以来東証REIT指数のパフォーマンスを下回って推移してきました。これは資産規模や投資口の時価総額が他の住宅系J-REITと比較して小さいため、安定性や流動性が相対的に劣後すると一般的に考えられていることに起因したものとされます。本投資法人では、更なる投資主価値向上のためには、資産規模の拡大による規模の経済効果等を通じた「キャッシュ・フローの増大」とポートフォリオの分散や財務基盤強化等による「リスクプレミアムの縮小」を実現することが重要と考え、それを同時に実現することができる手段として今般の公募増資を実施しました。

資産規模1,000億円の達成

今回の公募増資は、資産規模1,000億円の達成による収益性の更なる安定化、厳選した物件取得によるポートフォリオの競争力強化、財務基盤の更なる強化を目指したものです。今回の公募増資により、本投資法人の主たる指標は右記のように変化しております。

● 各指標の推移

	第3期末	公募増資後
資産規模(総資産額) ^(注1)	330億円	1,016億円
賃貸可能戸数	1,400戸	4,858戸
運用物件数	20物件	80物件
LTV ^(注2)	55.5%	約52%
平均借入残存期間 ^(注3)	1.5年	2.9年
投資口数	75,440口	241,622口
1口当たり分配金	5,390円	6,100円 (第4期予想) 5,550円 (第5期予想)

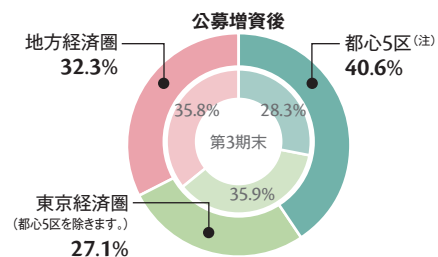
(注1) 公募増資後の「資産規模(総資産額)」は、本投資法人の第3期末の総資産額(330億円)に公募増資による取得資産の取得価格の合計(685億円)を加えて算出しています。

(注2) 公募増資後の「LTV」は、平成25年9月13日時点における予算を基に算出した概算値であり、総資産及び借入れの増減などにより今後変動することがあります。

(注3) 「平均借入残存期間」は、各借入金の残存期間を借入残高により加重平均して算出しています。

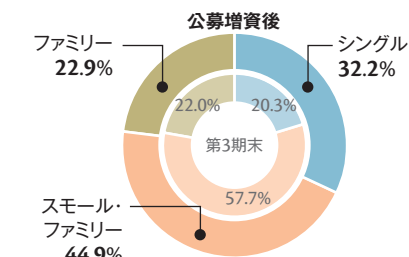
ポートフォリオの分散状況

● 地域別の分布(取得価格ベース)



(注) 千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

● 住戸タイプ別の分布(取得価格ベース)^(注)



(注) 住戸タイプ別の分布割合は、T-8及びT-9の取得価格を除外して算出しています。

財務基盤の更なる強化

財務基盤も大きく強化されました。従来の借入先は4行でしたが、公募増資に伴う新規の借入れにより8行に増えます。J-REIT向け融資において実績のある国内大手金融機関の多くが参加しています。また、既存借入れの担保解除を同時に実現し、公募増資後は全額「無担保・無保証」での借入れとなっています。

● バンクフォーメーションの多様化

第3期末	公募増資後
三井住友銀行 73.3億円	三井住友銀行 191.0億円
三菱東京UFJ銀行 50.0億円	三菱東京UFJ銀行 136.0億円
あおぞら銀行 35.0億円	あおぞら銀行 80.0億円
りそな銀行 25.0億円	りそな銀行 50.0億円
	日本政策投資銀行 30.0億円
	三井住友信託銀行 30.0億円
	みずほ信託銀行 20.0億円
	みずほ銀行 15.0億円

その他の主な出来事

匿名組合出資について

本投資法人は、今後も着実な外部成長の実現を目指します。本年7月2日に発表いたしました本投資法人による匿名組合出資は、将来の物件取得に係る機会の確保を目的としたブリッジファンドへの投資として実施いたしました。ブリッジファンドへの出資においては、本投資法人は、ブリッジファンドが運用する資産の将来的な取得のための優先交渉権を獲得しています。なお、本投資法人が当該運用資産に関し取得義務を負うものではありません。優先交渉権を活用することで、今後の市場環境・資金調達環境に応じて有利なタイミングで柔軟に取得することを企図しています。また、出資期間中は不動産収益を原資とする取組組合分配金を受領することになり、追加的な投資収益も期待できます。なお、当該運用資産は資産運用会社であるケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社が独自のネットワークを通じて発掘した投資機会となりますが、ブリッジファンドの組成に当たっては、本投資法人のスポンサーであるケネディクス・グループが、共同出資とアセットマネジメント業務の提供を通じ、全面的にサポートしています。

● 運用資産の概要

物件名称	ヘルファース戸越	ライオンズフォーシア大山	ヘルファース品川シーサイド	ヘルファース大島
地域	東京経済圏	東京経済圏	東京経済圏	東京経済圏
所在地	東京都品川区戸越五丁目1番1号	東京都板橋区大山金井町8番8号	東京都品川区東品川三丁目6番7号	東京都江東区大島四丁目8番4号
アクセス	都営地下鉄浅草線「戸越」駅徒歩約4分、東急池上線「荏原中延」駅徒歩約4分	東武東上線「下板橋」駅徒歩約8分、都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅徒歩約9分	京浜急行本線「新馬場」駅徒歩約9分	都営地下鉄新線「大島」駅徒歩約4分
賃貸可能戸数	144戸	145戸	127戸	117戸

信用格付について

今回の増資により、前述の通り財務基盤が強化されました。それに伴い、平成25年8月8日に株式会社日本格付研究所(JCR)より長期発行体格付「A(安定的)」を取得しました。これにより、本投資法人は財務の安定性を維持しつつ、資金調達の柔軟性・機動性を更に高めることができると考えています。なお、現時点においては投資法人債の発行は予定しておりません。

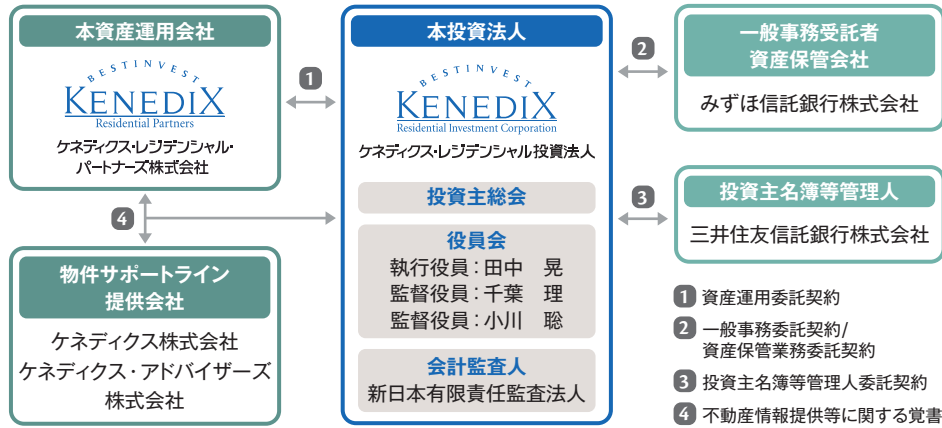
● 格付の状況



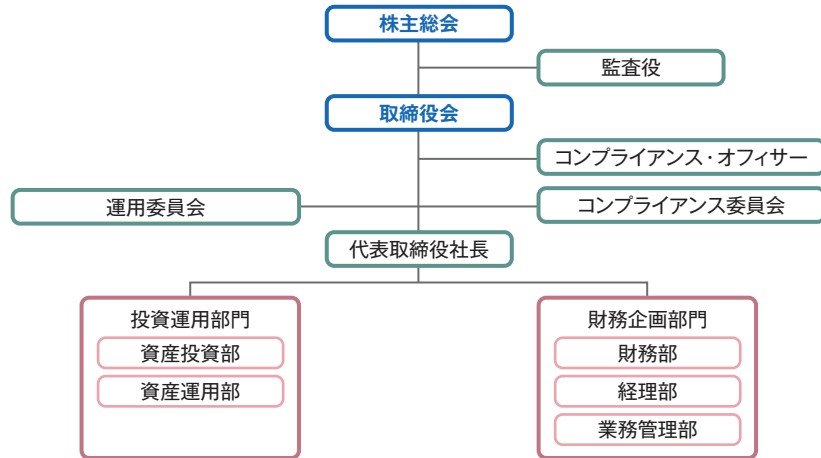
(参考) 株式会社日本格付研究所(日本語ウェブサイト) <http://www.jcr.co.jp/>



本投資法人の仕組み



資産運用会社の概要 (平成25年9月現在)



名称	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社	株主構成	ケネディクス株式会社 100%
設立年月日	平成23年3月17日	主たる事業内容	投資運用業
資本金	1億円	役員	取締役3名(常勤) 監査役1名(非常勤)

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月		第1期 (自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)	第2期 (自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)	第3期 (自平成25年2月1日 至平成25年7月31日)	
営業成績	営業収益	百万円	553	1,114	1,135
	うち賃貸事業収入	百万円	553	1,114	1,135
	営業費用	百万円	216	498	582
	うち賃貸事業費用	百万円	169	367	442
	営業利益	百万円	336	615	553
財産等の 状況	経常利益	百万円	256	464	407
	当期純利益	百万円	254	463	406
	総資産額	百万円	32,994	33,195	33,025
	(対前期比)	%	(-)	(+0.6)	(△0.5)
	有利子負債額	百万円	18,500	18,500	18,330
1口当たり 分配金等の 状況	純資産額	百万円	14,028	14,213	14,171
	(対前期比)	%	(-)	(+1.3)	(△0.3)
	出資総額	百万円	13,773	13,773	13,773
	分配総額	百万円	254	463	406
	配当性向	%	100.0	100.0	100.0
財務指標	発行済投資口数	口	75,440	75,440	75,440
	1口当たり当期純利益 (注2)	円	8,818 (3,378)	6,145	5,389
	1口当たり純資産額	円	185,953	188,402	187,847
	1口当たり分配金	円	3,378	6,145	5,390
	利益超過分配金	円	3,378	6,145	5,390
参考情報	利益超過分配金	円	-	-	-
	総資産経常利益率 (注3)	%	1.1	1.4	1.2
	年換算値 (注4)	%	4.1	2.8	2.5
	自己資本利益率 (注5)	%	1.8	3.3	2.9
	年換算値 (注4)	%	6.9	6.5	5.8
参考情報	自己資本比率	%	42.5	42.8	42.9
	(対前期増減)	%	(-)	(+0.3)	(+0.1)
	総資産有利子負債比率 (注6)	%	56.1	55.7	55.5
	FFO (注7)	百万円	364	675	619
	1口当たりFFO (注8)	円	4,834	8,959	8,205
参考情報	賃貸NOI (注9)	百万円	479	941	887
	(Net Operating Income)	百万円	479	941	887
	年換算NOI利回り (注4、10)	%	5.9	6.1	5.9
	賃貸NCF (注11)	百万円	478	908	871
	(Net Cash Flow)	百万円	478	908	871
参考情報	年換算NCF利回り (注4、12)	%	5.9	5.9	5.8
	投資物件数	件	20	20	20
	賃貸戸数	戸	1,322	1,339	1,342
	総賃貸可能面積	m ²	59,157.37	59,157.37	59,157.37
	稼働率	%	94.0	95.1	96.2
参考情報	減価償却費	百万円	95	194	194
	資本的支出額	百万円	0	32	15

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、平成24年7月期については、実際に運用を開始した日である平成24年4月26日時点を開首とみなして、日数による加重平均投資口数(75,440口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。
(注3) 総資産経常利益率=経常利益 / {(期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2} × 100
なお、第1期については、平成24年4月26日を期首とみなして計算しています。
(注4) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第1期の営業期間は97日(実質的な運用開始日より起算)、第2期は184日、第3期は181日として、年換算値を計算しています。
(注5) 自己資本利益率=当期純利益 / {(期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2} × 100
なお、第1期については、平成24年4月26日を期首とみなして計算しています。
(注6) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100
(注7) FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損
(注8) 1口当たりFFO=FFO / 発行済投資口数 (円未満を切り捨てて記載しています。)
(注9) 賃貸NOI=賃貸事業収入-賃貸事業費用+減価償却費
(注10) 年換算NOI利回り=年換算NOI / 物件取得価格
(注11) 賃貸NCF=賃貸NOI-資本的支出額
(注12) 年換算NCF利回り=年換算NCF / 物件取得価格



(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。))は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。))に基づき、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、平成23年11月15日に出資金150百万円(750口)で設立され、平成23年12月13日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長 第76号)。その後、本投資法人は、平成24年4月25日を払込期日として公募による新投資口の発行(74,690口)を実施し、平成24年4月26日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT市場」といいます。))に上場しました(銘柄コード3278)。これらにより、当期末時点での発行済投資口数は75,440口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念(独立系不動産運用会社として不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供すること)と人材を受け継ぐ本資産運用会社にその資産運用を委託し、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取組みへの挑戦」という三つの基本戦略に基づき運用・投資を行っています。

② 運用環境

当期の日本経済は、新政権による緊急経済対策と、大胆な金融緩和の実施に伴い、前半は円安と株高が進行しました。この円安基調と米国経済の回復を背景に輸出が増加し企業業績は上向いてきました。株高による資産効果や雇用環境の変化による消費者マインドの改善も重なり、日本経済は持ち直しの動きが続いています。

賃貸住宅市場は、稼働率及び家賃水準ともに、引き続き安定的に推移しています。本投資法人が主として運用する大都市圏においては、総じて人口流入が継続しており、賃貸住宅への安定的な需要が見込まれるとともに、供給面は低位で推移しており、当面良好な需給環境が続くものと思われまます。

不動産売買市場は、投資家の投資意欲が引き続き旺盛で、J-REITによる積極的な物件取得が牽引し、取引は活発な状況となっています。

J-REIT市場においては、前述の金融緩和や不動産市況の改善期待の影響もあり、4月までは早いペースで東証リート指数が上昇しました。この市況を受けて、平成25年2月6日のコンフォリア・レジデンシャル投資法人、同年2月14日の日本プロロジスリート投資法人の上場へ続き、同年6月12日に野村不動産マスターファンド投資法人、同年7月12日に星野リゾート・リート投資法人が上場し、現時点の銘柄数は41となっています。そのほか、既上場J-REITによる公募増資も活発に実施されています。

③ 運用状況

(A) 保有不動産の運用管理

本投資法人は、地域・立地及び都市、賃料帯、又はテナント層(法人・個人)等の特性を多角的に考慮することにより選定された、保有不動産の運営・管理を手がけるプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。))と連携のうえ、パフォーマンスの安定化・最大化を目指して運用を実施しました。

更に、各地域に密着した有力不動産会社との連携により、リーシング活動の強化を図りました。具体的には、各物件のマーケットに対応した募集条件の設定、より効果的な広告活動、リーシングエージェントの活用等、運用物件ごとの特性に応じた機動的な営業活動を計画的に行いました。

上記の結果、ポートフォリオ全体(底地を除きます。))の稼働率は当期末(平成25年7月31日)時点で96.2%となりました。なお、底地を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、96.6%になります。

賃貸事業収益の向上施策としては、建物付帯収入の増加による収益確保及び稼働状況が安定・好調な物件については、テナントの入替え時における賃料水準の維持及び礼金を収受することで収支改善を図りました。

また、運用資産の市場競争力の維持・向上に有効と判断した場合には、物件ごとに戦略的な専有部のリフォーム工事やモデルルームの設置を実施しました。

上記に加えて、本投資法人は、平成25年7月5日に、都内賃貸住宅4物件を運用するブリッジファンドの匿名組合出資持分を取得し(取得価格400百万円)、これらの物件の将来的な取得のための優先交渉権を獲得しています。

(B) 資金調達

本投資法人は、資産取得のための資金調達に際しては、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的として、財務の安定性と資金調達コストの効率性とのバランスを考慮したうえで実行しています。

第3期においては、平成25年4月30日に短期借入金(シリーズ1-Aと1-E)2,830百万円の期限が到来しましたが、当面金利は低位に推移するとの見通しの下、従前と同じ年限1年での借換えを実施しました。

これにより、当期末(平成25年7月31日)の借入金の平均残存年数は1.8年となりました。なお、当期末の加重平均金利は0.88%となっており、長期比率は54.6%、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は55.5%となっています。

④ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益1,135百万円、営業利益553百万円、経常利益407百万円、当期純利益406百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。))第67条の15)を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口数75,440口の整数倍である406,621,600円を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は5,390円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末(平成25年7月31日)までの増資等の状況は次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年11月15日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
平成24年4月25日	公募増資	74,690	75,440	13,623	13,773	(注2)

(注1)本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格200,000円にて投資口を発行しました。

(注2)1口当たり発行価格190,000円(発行価額182,400円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は次のとおりです。

(単位:円)

期 決算年月	第1期 (平成24年7月)	第2期 (平成25年1月)	第3期 (平成25年7月)
最 高	183,000	192,700	234,500
最 低	169,700	164,900	185,500



(4) 分配金等の実績

当期(第3期)の分配金は、1口当たり5,390円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期別	第1期 (自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)	第2期 (自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)	第3期 (自平成25年2月1日 至平成25年7月31日)
当期末処分利益総額	254,868千円	463,620千円	406,661千円
利益留保額	31千円	41千円	39千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	254,836千円 (3,378円)	463,578千円 (6,145円)	406,621千円 (5,390円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	254,836千円 (3,378円)	463,578千円 (6,145円)	406,621千円 (5,390円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の運用見通し

今後の日本経済においては、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米国の金融政策の転換時期や地政学的なリスクの見通し等、海外経済を巡る不確実性に加え、国内においても消費税増税に伴う影響等、留意が必要な環境と考えられます。

賃貸住宅市場においては、分譲住宅等の供給が増加傾向を示していますが、賃貸住宅市場、特に本投資法人が所有する大都市圏における競争力のある土地に存する賃貸マンション需給への影響は限定的と考えられ、引き続き安定した基調が続くものと予想されます。

不動産売買市場においては、投資家の取得意欲は引き続き高く、活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。

また、今後も日本銀行による積極的な金融緩和策により不動産市場に対する資金供給は良好に推移すると考えられますが、将来的な金利上昇リスクには注視する必要があると思われまます。

このような状況下、本投資法人は以下の運用方針のもと、中長期的な視点から、安定的な賃貸収益の確保と資産規模の着実な成長、財務の安定性の実現を目指し、適正な運用を実施します。

(A) 新規物件の取得

本投資法人は、そもその土地が持つ潜在的な収益力に着目して、「地位(じぐらい)の高さ」「生活利便性の高さ」「特殊マーケットの有無」といった尺度を用いて、中長期的に安定した賃貸収益を獲得できる投資機会を判別し、東京経済圏だけでなく、地方経済圏においても積極的に投資を検討します。

そのため、投資対象を東京都心部及び主要駅へのアクセスが良い立地に所在する不動産や築年数が比較的浅い不動産に限定することなく、不動産投資運用のプロフェッショナルとして培った「目利き」を活用して幅広い投資対象の中から優良な投資機会を選別したうえで、着実な物件取得を実現できるものと考えています。

物件の取得ルートとして、サポートライン覚書(注)に基づくケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社からのパイプラインだけでなく、取引実績、幅広いネットワークを駆使し、本資産運用会社独自の取得ルートより機動的に物件取得を行います。

また、物件の取得機会を確保し、利益を向上させるため、匿名組合出資持分及び不動産対応証券(優先出資証券等)への投資の検討も行います。

(注) 本資産運用会社は、ケネディクス株式会社、ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社(以下「KDA」といいます。)、及びケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社(以下「KOP」といい、以下、総称して「KDXグループ」といいます。))並びに本投資法人及びケネディクス不動産投資法人との間でKDXグループの資産運用ビジネスの組織再編(以下「本件再編」といいます。)(平成25年10月1日実施予定)及び本件組織再編後の不動産等の売却情報の提供等に関して、平成25年7月10日付で基本合意書を締結しています。
当該基本合意書において、本件再編に伴い、新たなサポートライン覚書を締結し、これに伴い現行のサポートライン覚書を終了させる旨が合意されています。

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、ポートフォリオ全体の安定した中長期的な賃貸収益の確保を目標とし、各物件の運営戦略を各PM会社と本資産運用会社が一体となり個別の特性に応じたリーシング戦略を策定、各地域や物件に有力な不動産会社とリレーションを密にとることにより、稼働率・賃料水準の維持・向上を目指します。
また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、以下のような具体的施策をもって、稼働率・賃料水準の維持・向上とその他収益機会を追求し、賃貸利益の確保を図ります。

(賃貸事業収益の維持・向上のための施策)

入居者の入替えの低減、原状回復工事の期間の短縮、駐車場の稼働率改善、その他付帯収入の確保等により賃貸事業収益の拡大を図ります。

(賃貸事業費用の削減のための施策)

管理運営コストの見直しによるコスト削減、原状回復工事を含む各修繕工事のコスト削減、水道光熱費の低減、募集費用の削減等の各種費用の削減に取り組みます。

上記のほか、物件の戦略的なリニューアル工事や専有部のリフォーム工事を実施することにより運用資産の市場競争力の維持・向上を図ります。

(C) 資金調達

今後も、金利動向等の金融環境を注視したうえで、財務の安定性と資金調達コストの最適バランスを実現すべく様々な選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、環境に合わせた適切な財務基盤の構築を図ります。

(D) 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、及び可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めることを情報開示の基本方針としています。具体的には、東京証券取引所の適時開示(TDnet登録及びプレスリリース)に加えて、本投資法人のホームページ(<http://www.kdr-reit.com/>)を通じた積極的な情報開示を行います。

(E) 利益相反対策

本資産運用会社は、KOP及びKDAとの間で、本資産運用会社を存続会社とする吸収合併契約を締結しており、その効力は平成25年10月1日に発生する予定です。また、かかる合併後、本資産運用会社はケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下「KFM」といいます。))へ商号を変更する予定です。

かかる合併後、本投資法人の資産運用会社であるKFMは、本投資法人以外に、他の投資法人及び不動産ファンド等を運用することが予定されています。そのため、KFMにおいて、取得検討に関して「優先検討権」を



II 資産運用報告

採用し、KFM内にコンプライアンス・オフィサーを含む「パイプライン会議」を新たに設置して一定のルールに則った運営を行うことにより、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって各ファンド間における利益相反を防止する等、適切な利益相反対策の実施に努めます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

① 資産の取得

本投資法人は平成25年8月7日に、以下の信託受益権(60物件(取得価格の総額: 68,556,000千円))を取得しました。

なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等)を含まない金額(信託受益権売買契約書に記載された売買価格)を記載しています。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得価格(千円)
T-13	KDXレジデンス白金Ⅰ	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・テン	3,000,000
T-14	KDXレジデンス白金Ⅲ	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	2,900,000
T-15	KDXレジデンス白金Ⅱ	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	2,800,000
T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・テン	2,230,000
T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	2,080,000
T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,781,000
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,560,000
T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	770,000
T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,450,000
T-22	KDXレジデンス代官山Ⅱ	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	730,000
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	650,000
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	3,240,000
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,147,000
T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	合同会社ケイディーエックス・テン	3,270,000
T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	2,260,000
T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,000,000
T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	合同会社ケイディーエックス・テン	720,000
T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,250,000
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・テン	920,000
T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	760,000
T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・テン	700,000
T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・テン	600,000
T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区	有限会社ケイダブリュー・フィフス	1,250,000
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,050,000
T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,000,000
T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	776,000
T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	773,000
T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	合同会社ケイディーエックス・テン	850,000

II 資産運用報告



物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得価格(千円)
T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	合同会社ケイディーエックス・テン	800,000
T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	合同会社ケイディーエックス・テン	620,000
T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	550,000
T-44	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	420,000
T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	合同会社ケイディーエックス・テン	800,000
T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	999,000
T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	合同会社TSM108	1,800,000
R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	765,000
R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	830,000
R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	445,000
R-12	KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・テン	700,000
R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・テン	530,000
R-14	KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	520,000
R-15	KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	480,000
R-16	KDXレジデンス東桜Ⅰ	愛知県名古屋	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・セブン	2,350,000
R-17	KDXレジデンス東桜Ⅱ	愛知県名古屋	合同会社ケイディーエックス・テン	900,000
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	愛知県名古屋	合同会社ケイディーエックス・ナイン	840,000
R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	813,000
R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	440,000
R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,410,000
R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,350,000
R-23	KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	510,000
R-24	KDXレジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ	大阪府茨木市	合同会社ケイディーエックス・テン	1,275,000
R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	740,000
R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	551,000
R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,080,000
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	合同会社ケイディーエックス・テン	1,360,000
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	588,000
R-30	KDXレジデンス天神東Ⅱ	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	680,000
R-31	KDXレジデンス天神東Ⅰ	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	370,000
R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエックス・テン	763,000
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエックス・テン	760,000
合計			-	68,556,000



②新投資口の発行

本投資法人は平成25年7月17日及び7月30日開催の役員会において、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、新投資口発行を決議しました。公募による新投資口は平成25年8月6日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は、平成25年9月4日に払込が完了しています。

この結果、平成25年9月4日付で出資総額が48,592,739,550円、発行済投資口数は、241,622口になっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 165,000口(国内122,500口、海外42,500口)

発行価格(募集価格) : 1口当たり217,327円

発行価格(募集価格)の総額 : 35,858,955,000円

発行価額(払込金額) : 1口当たり209,525円

発行価額(払込金額)の総額 : 34,571,625,000円

払込期日 : 平成25年8月6日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 1,182口

発行価額(払込金額) : 1口当たり209,525円

発行価額(払込金額)の総額 : 247,658,550円

払込期日 : 平成25年9月4日

割当先 : SMBC日興証券株式会社

③資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、平成25年8月7日付で資金の借入れを行いました。

シリーズ	借入先	借入金額(千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
3-A	株式会社三井住友銀行	1,700,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.40%	平成26年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
3-B	株式会社三井住友銀行	5,500,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.45%	平成27年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
株式会社みずほ銀行						
3-C	株式会社三井住友銀行	8,500,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.50% (注)	平成28年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	株式会社りそな銀行					
	みずほ信託銀行株式会社					
株式会社みずほ銀行						

シリーズ	借入先	借入金額(千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
3-D	株式会社三井住友銀行	11,000,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.55% (注)	平成29年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
3-E	株式会社三井住友銀行	8,000,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.60% (注)	平成30年8月31日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
株式会社みずほ銀行						
3-F	株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	1.0875%(固定金利)	平成30年8月31日	期限一括	無担保 無保証

(注)変動金利の条件で行う長期借入れ(シリーズ3-C、3-D、3-E)について、金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ取引により金利を固定化しており、各利率は以下の通りとなります。

シリーズ3-C	0.7870%	シリーズ3-D	0.9095%	シリーズ3-E	1.0520%
---------	---------	---------	---------	---------	---------

(参考情報)

①格付の取得

本投資法人は平成25年8月8日に株式会社日本格付研究所(JCR)より長期発行体格付A(格付の見通し:安定的)を新規に取得しました。

②資金の返済

本投資法人は上記(6)③の資金の借入れの一部をもとに、平成25年8月7日付で以下の短期借入金の期限前返済を行いました。

シリーズ	借入先	借入金額(千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
2-C	株式会社三井住友銀行	830,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.95%	平成26年4月30日	期限一括	有担保 無保証

③担保権の解除

平成25年7月31日時点の借入れについては、平成25年8月7日付で担保権が解除されています。なお、本書の日付現在において、全ての借入れが無担保無保証となっています。



2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第1期 (平成24年7月31日現在)	第2期 (平成25年1月31日現在)	第3期 (平成25年7月31日現在)
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総数	75,440口	75,440口	75,440口
出資総額	13,773百万円	13,773百万円	13,773百万円
投資主数	6,811人	7,081人	5,657人

(2) 投資口に関する事項

当期末において、発行済投資口数の総数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は次のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	8,510	11.28
ジェービー モルガン チェース バンク 380180	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	6,740	8.93
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カस्टディ業務部	3,346	4.43
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	3,222	4.27
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	2,310	3.06
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	2,254	2.98
CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	東京都品川区東品川二丁目3番14号 常任代理人 シティバンク銀行株式会社	1,775	2.35
エムエルアイイーエフジー ノン トリーティ カस्टディー アカウント	東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング 常任代理人 メリルリンチ日本証券株式会社	1,690	2.24
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィス タワーZ棟	1,599	2.11
ゴールドマンサックス インターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	1,371	1.81
合計		32,817	43.50

(注)発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合は、小数点第三位以下を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は次のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額
執行役員	田中 晃	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 代表取締役社長	1,500千円
監督役員(注)	千葉 理	曙総合法律事務所 弁護士 桐蔭横浜大学大学院准教授	1,500千円
	小川 聡	小川公認会計士事務所 公認会計士	1,500千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	-	8,800千円

(注)監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、次のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等に関する事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社



3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	第2期 (平成25年1月31日現在)		第3期 (平成25年7月31日現在)	
		保有総額 (千円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (千円) (注4)	対総資産比率 (%) (注5)
信託不動産	東京経済圏(注2)	17,338,165	52.2	17,249,446	52.2
	地方経済圏(注3)	11,293,142	34.0	11,202,823	33.9
不動産	東京経済圏(注2)	2,787,376	8.4	2,787,376	8.4
匿名組合出資持分 (注1)	—	—	—	405,922	1.2
預金その他の資産	—	1,777,068	5.4	1,380,060	4.2
資産総額計	—	33,195,752	100.0	33,025,629	100.0

(注1) 合同会社クイーンベストメントを営業者とする匿名組合出資持分です。
 (注2) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
 (注3) 「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。
 (注4) 「保有総額」とは、決算日時点における貸借対照表計上額(信託不動産及び不動産については減価償却後の帳簿価額)によっており、千円未満を切り捨てて記載しています。
 (注5) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

当期末において、本投資法人が保有する主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は、次のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
T-1	KDX代官山レジデンス	4,804,577	5,338.99	5,097.16	95.5	13.5	共同住宅
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,967,800	6,385.70	5,798.71	90.8	9.2	共同住宅
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,894,165	6,117.48	5,824.66	95.2	9.0	共同住宅
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,815,339	2,353.23	2,266.88	96.3	4.8	共同住宅
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	1,798,041	—	—	—	3.9	共同住宅
R-8	KDX清水レジデンス	1,725,497	6,255.16	5,852.09	93.6	6.5	共同住宅
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,545,672	4,631.16	4,631.16	100.0	5.3	共同住宅
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,521,702	2,054.10	1,916.58	93.3	4.4	共同住宅
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,510,607	3,546.91	3,438.51	96.9	5.7	共同住宅
T-2	KDX代々木レジデンス	1,348,031	1,593.93	1,523.18	95.6	4.2	共同住宅
合計		21,931,436	38,276.66	36,348.93	—	66.5	

(注1) 「賃貸可能面積」には、平成25年7月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸可能な床面積(各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な床面積の合計)であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
 (注2) 「賃貸面積」には、平成25年7月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。
 (注3) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。
 (注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。



(3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する不動産等の明細は次のとおりです。

地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿 価額 (千円)	期末算定 価額 (千円) (注)
東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,804,577	4,880,000
	T-2	KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目16番2号	信託受益権	1,348,031	1,440,000
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区日本橋大伝馬町3番10号	信託受益権	1,815,339	1,860,000
	T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区岩本町二丁目16番12号	信託受益権	844,741	863,000
	T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区本駒込六丁目3番2号	信託受益権	1,521,702	1,590,000
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区吾妻橋一丁目9番8号	信託受益権	667,469	733,000
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区東坂下一丁目16番5号	信託受益権	2,894,165	2,990,000
	T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目23番6号	不動産	989,335	960,000
	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号	不動産	1,798,041	1,750,000
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目18番22号	信託受益権	653,120	647,000
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市中央区新田町2番17号	信託受益権	1,510,607	1,550,000
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市幸町二丁目14番24号	信託受益権	1,189,690	1,240,000
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市豊平区豊平3条2丁目3番1号	信託受益権	605,147	647,000
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市青葉区春日町3番25号	信託受益権	1,055,310	1,130,000
	R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋市中区泉二丁目24番28号	信託受益権	1,150,600	1,170,000
	R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目49番6号	信託受益権	1,114,985	1,160,000
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市中央区瓦町一丁目7番15号	信託受益権	2,967,800	3,010,000
	R-6	KDX新町レジデンス	大阪府大阪市西区新町四丁目9番23号	信託受益権	1,037,809	1,110,000
	R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市栄町三丁目2番43号	信託受益権	1,545,672	1,640,000
	R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市南区清水一丁目21番27号	信託受益権	1,725,497	1,810,000
合計					31,239,647	32,180,000

(注) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。



本投資法人が投資する各不動産等の賃貸事業の推移は、次のとおりです。

地域	物件番号	不動産等の名称	第2期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)				第3期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)			
			テナント 総数期末 時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	1	96.8	150,929	13.5	1	95.5	153,268	13.5
	T-2	KDX代々木レジデンス	1	97.0	44,892	4.0	1	95.6	47,158	4.2
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	1	96.2	55,996	5.0	1	96.3	54,932	4.8
	T-4	KDX岩本町レジデンス	1	100.0	27,919	2.5	1	97.2	27,754	2.4
	T-5	KDX文京千石レジデンス	1	97.7	49,095	4.4	1	93.3	50,114	4.4
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	1	93.1	23,293	2.1	1	95.4	24,438	2.2
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	1	93.1	107,068	9.6	1	95.2	101,922	9.0
	T-8	ニチホームたまプラーザ(底地)	-	-	34,560	3.1	-	-	34,560	3.0
	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	43,749	3.9	-	-	43,750	3.9
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	1	88.5	23,662	2.1	1	100.0	25,323	2.2
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	1	96.7	62,466	5.6	1	96.9	64,467	5.7
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	1	95.2	47,687	4.3	1	96.6	49,082	4.3
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	1	85.8	28,774	2.6	1	100.0	29,036	2.6
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1	99.1	49,160	4.4	1	100.0	59,202	5.2
	R-3	KDX泉レジデンス	1	92.1	40,463	3.6	1	97.6	42,788	3.8
	R-4	KDX千早レジデンス	1	100.0	47,773	4.3	1	98.9	47,811	4.2
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	1	93.0	107,285	9.6	1	90.8	104,858	9.2
	R-6	KDX新町レジデンス	1	96.8	40,432	3.6	1	96.8	40,612	3.6
	R-7	KDX宝塚レジデンス	1	92.8	53,698	4.8	1	100.0	60,587	5.3
	R-8	KDX清水レジデンス	1	99.4	75,246	6.8	1	93.6	73,838	6.5
合計			18	95.1	1,114,157	100.0	18	96.2	1,135,509	100.0

(注1)「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。平成25年7月31日現在、底地の2物件を除いた本投資法人の投資資産のすべてについて、マスターリース契約が締結されており、「テナント総数」欄の「合計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数(延べ数)を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は8社となります。

(注2)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体(ただし、底地を除きます)の稼働率を記載しています。なお、底地(敷地面積合計6,676.00㎡)を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、96.6%になります。

(注3)「賃貸事業収入」は、各不動産等の各期の不動産賃貸事業収入の合計を記載しています。

(有価証券組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する有価証券の明細は次のとおりです。

銘柄名	資産の種類	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注2)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
合同会社クリークインベストメントを営業者とする匿名組合出資持分(注1)	匿名組合出資持分	-	405,922	-	405,922	-	-

(注1)運用対象資産は、「ベルファース戸越」、「ベルファース品川シーサイド」、「ベルファース大島」、「ライオンズフォーシア大山」の不動産信託受益権になります。

(注2)評価額については、帳簿価額を記載しております。

(4)特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末において、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、次のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)		時価(千円) (注2)
		(注1)	うち一年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	10,000,000	10,000,000	39,497
合計	-	10,000,000	10,000,000	39,497

(注1)金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2)取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

(5)その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記(3)組入資産明細に一括して記載しています。当期末において、前記(3)に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第4期(平成26年1月期)に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	防犯カメラ交換工事	自平成25年8月至平成26年1月	3,800	-	-
R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市	外壁改修工事	自平成25年8月至平成26年1月	1,575	-	-
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	共用部改修工事	自平成25年8月至平成26年1月	1,050	-	-
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	駐輪場屋根設置工事	自平成25年8月至平成26年1月	1,050	-	-



(2)期中の資本的支出

当期(平成25年7月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。
 当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で15,840千円であり、修繕費に計上した37,243千円と合わせ、合計53,083千円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額(千円)
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県 仙台市	消防設備交換工事	自平成25年4月 至平成25年7月	3,593
T-1	KDX 代官山レジデンス	東京都 渋谷区	駐車場シャッター 修繕工事	自平成25年6月 至平成25年7月	3,303
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県 仙台市	エレベーター制御基板 交換工事	自平成25年4月 至平成25年4月	1,559
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県 仙台市	機械式駐車場部品 交換工事	自平成25年4月 至平成25年4月	1,225
その他					6,157
ポートフォリオ全体					15,840

(3)長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から次のとおり積立てています。

営業期間	第1期 (自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)			第2期 (自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)			第3期 (自平成25年2月1日 至平成25年7月31日)		
	当期首積立金残高	当期積立額	当期積立金取崩額	次期繰越額	当期首積立金残高	当期積立額	当期積立金取崩額	次期繰越額	
	—千円	—千円	—千円	—千円	53,117千円	53,117千円	—千円	53,117千円	
	—千円	—千円	—千円	—千円	31,365千円	31,365千円	—千円	31,365千円	
	—千円	—千円	—千円	—千円	2,170千円	2,170千円	—千円	2,170千円	
	—千円	—千円	—千円	—千円	82,312千円	82,312千円	—千円	82,312千円	

5. 費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項目	第2期 (自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)		第3期 (自平成25年2月1日 至平成25年7月31日)	
	金額	千円	金額	千円
① 資産運用報酬	74,405	千円	70,886	千円
② 資産保管手数料	2,062	千円	2,074	千円
③ 一般事務委託手数料	11,220	千円	11,017	千円
④ 役員報酬	4,500	千円	4,500	千円
⑤ その他営業費用	39,402	千円	51,247	千円
合計	131,590	千円	139,726	千円

(注)資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した匿名組合出資持分に係る運用報酬(第3期:4,000千円)があります。



(2)借入状況

平成25年7月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注2) (注3)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	1,000	—	0.769	平成25年4月30日	期限 一括	(注6)	有担保 無保証 (注7)
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	—					
	株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	1,000	—	1.169	平成25年4月30日	(注4)		
	株式会社三井住友銀行	平成25年4月30日	—	1,000	0.650	平成26年4月30日	期限 一括		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年4月30日	—	1,000	0.650	平成26年4月30日	期限 一括		
	株式会社三井住友銀行	平成25年4月30日	—	830	1.100	平成26年4月30日	(注5)		
	小計		3,000	2,830					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行(注1)	平成24年5月1日	2,000	2,000	0.809	平成26年4月30日	期限 一括	(注6)	有担保 無保証 (注7)
	株式会社あおぞら銀行(注1)		1,500	1,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注1)		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行(注1)		1,000	1,000					
	小計	5,500	5,500						
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成24年5月1日	2,000	2,000	1.060	平成27年4月30日	期限 一括	(注6)	有担保 無保証 (注7)
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		1,500	1,500					
	株式会社三井住友銀行	1,000	1,000	1.053	平成28年4月30日				
	株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	2,500			2,500			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	1,000						
小計	10,000	10,000							
合計			18,500	18,330					

(注1)当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

(注2)借入金は、全て変動金利による借入れです。

(注3)平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点第四位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利キャップ取引を行った借入れについては、金利キャップの効果を勘案した加重平均金利を記載しています。

(注4)平成25年3月31日に170百万円、最終元本返済期日に830百万円をそれぞれ返済しています。

(注5)平成26年3月31日に100百万円、最終元本返済期日に730百万円をそれぞれ返済します。また、平成26年3月31日までの間に当該短期借入金の元本につき期限前返済を行った場合、平成26年3月31日を元本返済日とする元本の返済額は、元本返済予定額である100百万円から当該期限前返済に基づき返済された短期借入金の元本の合計額を控除した額となります。

(注6)資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付随費用を含みます。)及び借入金の返済資金です。

(注7)担保の対象資産となるのは、KDX代官山レジデンス、KDX代々木レジデンス、KDX大伝馬レジデンス、KDX岩本町レジデンス、KDX文京千石レジデンス、KDX吾妻橋レジデンス、KDX志村坂上レジデンス、KDX武蔵中原レジデンス、KDX千葉中央レジデンス、KDX川口幸町レジデンス、KDX豊平三条レジデンス、KDX定禅寺通レジデンス、KDX泉レジデンス、KDX千早レジデンス、KDX堺筋本町レジデンス、KDX新町レジデンス、KDX宝塚レジデンス及びKDX清水レジデンスの合計18物件となります。

(3)投資法人債

該当事項はありません。

(4)短期投資法人債

該当事項はありません。



6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格(千円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価格 (千円)	帳簿価格 (千円)	売却損益 (千円)
合同会社クリークインベストメントを 営業者とする匿名組合出資持分	平成25年7月5日	400,000	—	—	—	—
合計	—	400,000	—	—	—	—

(注)「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

② 投資有価証券

取得又は 譲渡	銘柄	取得年月日	取得価格又は譲渡 価格(千円)(注)	特定資産の調査価格 (千円)
取得	合同会社クリークインベストメントを営業者 とする匿名組合出資持分	平成25年7月5日	400,000	444,301

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

(注2) 「取得価格」は、当該匿名組合出資持分の取得(出資)に要した諸費用を含まない金額(匿名組合出資契約等に記載された出資金額)を記載しています。

③ その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	400百万円	—百万円
	うち利害関係人等からの買付額 400百万円(100.0%)	うち利害関係人等への売付額 —百万円(—%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社クリークインベストメント	400百万円(100.0%)	—百万円(—%)
合計	400百万円(100.0%)	—百万円(—%)

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。



(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

① 取得等の状況

該当事項はありません。

② 保有等の状況

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下の通りです。

役員会開催日	議案	概要
平成25年6月20日	資産保管業務及び一般事務委託業務に係る報酬に関する覚書締結の件	本投資法人の資産保管業務及び一般事務委託業務に係る報酬の算定方法について合意しました。
平成25年7月30日	新投資口引受契約証書の承認の件	平成25年7月17日に開催の役員会において承認された新投資口の発行等について、SMBC日興証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社との間で、新投資口引受契約証書を締結しました。

(2) その他

本書では、特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。



Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成25年1月31日)	当期 (平成25年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	836,814	507,326
信託現金及び信託預金 ※1	665,818	637,662
営業未収入金	5,503	4,399
前払費用	4,235	9,925
繰延税金資産	16	16
その他	384	—
流動資産合計	1,512,772	1,159,330
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,787,376	2,787,376
信託建物	14,715,539	14,727,698
減価償却累計額	△ 275,405	△ 460,293
信託建物 (純額) ※1	14,440,133	14,267,405
信託構築物	118,484	118,903
減価償却累計額	△ 5,090	△ 8,530
信託構築物 (純額) ※1	113,393	110,373
信託機械及び装置	316,923	318,149
減価償却累計額	△ 9,702	△ 16,176
信託機械及び装置 (純額) ※1	307,221	301,972
信託工具、器具及び備品	3,678	5,714
減価償却累計額	△ 30	△ 105
信託工具、器具及び備品 (純額) ※1	3,648	5,609
信託土地 ※1	13,766,909	13,766,909
有形固定資産合計	31,418,684	31,239,647
投資その他の資産		
投資有価証券	—	405,922
差入敷金及び保証金	10,156	10,156
長期前払費用	122,671	93,439
その他	36,318	39,497
投資その他の資産合計	169,146	549,014
固定資産合計	31,587,830	31,788,662
繰延資産		
創立費	39,842	34,627
投資口交付費	55,307	43,009
繰延資産合計	95,149	77,637
資産合計	33,195,752	33,025,629

Ⅲ 貸借対照表



(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成25年1月31日)	当期 (平成25年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	29,909	57,095
短期借入金 ※1	3,000,000	2,830,000
1年内返済予定の長期借入金 ※1	—	5,500,000
未払金	40,217	49,024
未払費用	424	405
未払法人税等	946	944
未払消費税等	4,158	1,836
前受金	157,638	160,145
預り金	9,390	9,670
流動負債合計	3,242,684	8,609,122
固定負債		
長期借入金 ※1	15,500,000	10,000,000
信託預り敷金及び保証金	240,015	245,320
固定負債合計	15,740,015	10,245,320
負債合計	18,982,699	18,854,443
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	13,773,456	13,773,456
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	463,620	406,661
剰余金合計	463,620	406,661
投資主資本合計	14,237,076	14,180,117
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 24,023	△ 8,930
評価・換算差額等合計	△ 24,023	△ 8,930
純資産合計 ※2	14,213,052	14,171,186
負債純資産合計	33,195,752	33,025,629



IV 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	当期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	1,021,344	1,018,433
その他賃貸事業収入 ※1	92,813	117,075
営業収益合計	1,114,157	1,135,509
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	367,194	442,618
資産運用報酬	74,405	70,886
資産保管手数料	2,062	2,074
一般事務委託手数料	11,220	11,017
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	39,402	51,247
営業費用合計	498,785	582,345
営業利益	615,371	553,163
営業外収益		
受取利息	17	37
還付加算金	221	—
営業外収益合計	239	37
営業外費用		
支払利息	85,743	74,611
デリバティブ関連費用	4,308	11,913
融資手数料	43,209	41,592
創立費償却	5,300	5,214
投資口交付費償却	12,501	12,298
営業外費用合計	151,064	145,629
経常利益	464,546	407,571
税引前当期純利益	464,546	407,571
法人税、住民税及び事業税	949	952
法人税等調整額	9	△ 0
法人税等合計	958	952
当期純利益	463,588	406,619
前期繰越利益	31	41
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	463,620	406,661

V 投資主資本等変動計算書



(単位：千円)

	前期(ご参考) (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	当期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	13,773,456	13,773,456
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高 ※1	13,773,456	13,773,456
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	254,868	463,620
当期変動額		
剰余金の配当	△ 254,836	△ 463,578
当期純利益	463,588	406,619
当期変動額合計	208,751	△ 56,958
当期末残高	463,620	406,661
剰余金合計		
当期首残高	254,868	463,620
当期変動額		
剰余金の配当	△ 254,836	△ 463,578
当期純利益	463,588	406,619
当期変動額合計	208,751	△ 56,958
当期末残高	463,620	406,661
投資主資本合計		
当期首残高	14,028,324	14,237,076
当期変動額		
剰余金の配当	△ 254,836	△ 463,578
当期純利益	463,588	406,619
当期変動額合計	208,751	△ 56,958
当期末残高	14,237,076	14,180,117
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	△ 24,023
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△ 24,023	15,092
当期変動額合計	△ 24,023	15,092
当期末残高	△ 24,023	△ 8,930
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	△ 24,023
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△ 24,023	15,092
当期変動額合計	△ 24,023	15,092
当期末残高	△ 24,023	△ 8,930
純資産合計		
当期首残高	14,028,324	14,213,052
当期変動額		
剰余金の配当	△ 254,836	△ 463,578
当期純利益	463,588	406,619
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△ 24,023	15,092
当期変動額合計	184,728	△ 41,866
当期末残高	14,213,052	14,171,186



〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別	前期(ご参考) (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	当期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	該当事項はありません。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3～62年 構築物 3～25年 機械及び装置 8～27年 工具、器具及び備品 30年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3～62年 構築物 3～25年 機械及び装置 8～30年 工具、器具及び備品 30年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1)創立費 定額法(5年)により償却しています。 (2)投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。	(1)創立費 定額法(5年)により償却しています。 (2)投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。
5. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利



期 別	前期(ご参考) (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	当期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)
	(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。なお、特例処理の要件を満たしていない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジの有効性評価を省略しています。	(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。なお、特例処理の要件を満たしていない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジの有効性評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。



〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成25年1月31日)	当期 (平成25年7月31日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は、次のとおりです。 (単位:千円) 信託現金及び信託預金 665,818 信託建物 14,440,133 信託構築物 113,393 信託機械及び装置 307,221 信託工具、器具及び備品 3,648 信託土地 13,766,909 合計 29,297,125 担保を付している債務は、次のとおりです。 (単位:千円) 短期借入金 3,000,000 長期借入金 15,500,000 合計 18,500,000	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は、次のとおりです。 (単位:千円) 信託現金及び信託預金 637,662 信託建物 14,267,405 信託構築物 110,373 信託機械及び装置 301,972 信託工具、器具及び備品 5,609 信託土地 13,766,909 合計 29,089,932 担保を付している債務は、次のとおりです。 (単位:千円) 短期借入金 2,830,000 1年内返済予定の長期借入金 5,500,000 長期借入金 10,000,000 合計 18,330,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	当期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 889,042 地代収入 78,309 共益費収入 53,991 計 1,021,344 その他賃貸事業収入 駐車場収入 41,472 その他収入 51,340 計 92,813 不動産賃貸事業収益合計 1,114,157 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 79,525 水道光熱費 16,564 公租公課 21 修繕費 31,987 保険料 2,359 信託報酬 8,700 減価償却費 194,501 その他賃貸事業費用 33,534 不動産賃貸事業費用合計 367,194 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 746,962	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 884,944 地代収入 78,310 共益費収入 55,178 計 1,018,433 その他賃貸事業収入 駐車場収入 40,673 その他収入 76,402 計 117,075 不動産賃貸事業収益合計 1,135,509 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 84,437 水道光熱費 16,378 公租公課 59,695 修繕費 37,243 保険料 2,230 信託報酬 8,700 減価償却費 194,877 その他賃貸事業費用 39,056 不動産賃貸事業費用合計 442,618 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 692,890



〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期 別	前期(ご参考) (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	当期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)
※1. 発行可能投資口総口数 及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数 5,000,000口 発行済投資口数 75,440口	発行可能投資口総口数 5,000,000口 発行済投資口数 75,440口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (平成25年1月31日)	当期 (平成25年7月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 16 繰延ヘッジ損益 8,648 繰延税金資産合計 8,665 評価性引当額 △8,648 繰延税金資産の純額 16	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 16 繰延ヘッジ損益 3,855 繰延税金資産合計 3,872 評価性引当額 △3,855 繰延税金資産の純額 16
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 36.59% (調整) 支払分配金の損金算入額 △36.51% その他 0.13% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.21%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 36.59% (調整) 支払分配金の損金算入額 △36.50% その他 0.14% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.23%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	当期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。



〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、債務の返済等に充当する資金を金融機関からの借入、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等にて行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。借入金金は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で第2期末(平成25年1月31日)後3年3ヵ月になりますが、返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制限を設ける等で当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用格付の高い金融機関と取引を行う等により、カウンターパーティリスクの軽減を図っています。

②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

③流動性リスク

借入金は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	836,814	836,814	—
(2)信託現金及び信託預金	665,818	665,818	—
資産計	1,502,632	1,502,632	—
(1)短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2)長期借入金	15,500,000	15,500,000	—
負債計	18,500,000	18,500,000	—
デリバティブ取引	36,318	36,318	—

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1)短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2)長期借入金

これらは変動金利であるため、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利キャップ取引	長期借入金	10,000,000	10,000,000	36,318	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

(注2)金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	836,814
信託現金及び信託預金	665,818
合計	1,502,632

(注3)長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	5,500,000	6,500,000	3,500,000	—	—
合計	3,000,000	5,500,000	6,500,000	3,500,000	—	—

当期(自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、債務の返済等に充当する資金を金融機関からの借入、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等にて行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リ



ス况及び金利の変動リスクに晒されています。借入金は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で第3期末(平成25年7月31日)後2年9ヵ月になりますが、返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制限を設ける等で当該リスクを管理しています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用格付の高い金融機関と取引を行う等により、カウンターパーティリスクの軽減を図っています。

②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的にも実質価値や発行体の財務状況等を把握しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

③流動性リスク

借入金は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることによりリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	507,326	507,326	-
(2)信託現金及び信託預金	637,662	637,662	-
資産計	1,144,988	1,144,988	-
(1)短期借入金	2,830,000	2,830,000	-
(2)1年内返済予定の長期借入金	5,500,000	5,500,000	-
(3)長期借入金	10,000,000	10,000,000	-
負債計	18,330,000	18,330,000	-
デリバティブ取引	39,497	39,497	-

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1)短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2)1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金

これらは変動金利であるため、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利キャップ取引	長期借入金	10,000,000	10,000,000	39,497	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券※	405,922

※投資有価証券に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	507,326
信託現金及び信託預金	637,662
合計	1,144,988

(注4)長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,830,000	-	-	-	-	-
長期借入金	5,500,000	6,500,000	3,500,000	-	-	-
合計	8,330,000	6,500,000	3,500,000	-	-	-



VI 注記表

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅等(土地を含みます。)を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
31,563,998	△145,313	31,418,684	31,746,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な減少額は減価償却費(194,501千円)です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅等(土地を含みます。)を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
31,418,684	△179,036	31,239,647	32,180,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な減少額は減価償却費(194,877千円)です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	合同会社クリークインベストメント	信託受益権及び不動産の取得・管理・処分等	—	匿名組合出資持分の取得	400,000	—	—

(注1) 取引条件については、利害関係取引規程に基づき、決定しています。

(注2) 匿名組合契約書に記載された出資金額を記載しています。

VI 注記表



〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)		当期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)	
1口当たり純資産額	188,402円	1口当たり純資産額	187,847円
1口当たり当期純利益	6,145円	1口当たり当期純利益	5,389円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりです。

前期(ご参考) (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)		当期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)	
当期純利益(千円)	463,588	当期純利益(千円)	406,619
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	463,588	普通投資口に係る当期純利益(千円)	406,619
期中平均投資口数(口)	75,440	期中平均投資口数(口)	75,440

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日)

①資産の取得

本投資法人は平成25年8月7日に、以下の信託受益権(60物件(取得価格の総額:68,556,000千円))を取得しました。なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等)を含まない金額(信託受益権売買契約書に記載された売買価格)を記載しています。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得価格(千円)
T-13	KDXレジデンス白金Ⅰ	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・テン	3,000,000
T-14	KDXレジデンス白金Ⅲ	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	2,900,000
T-15	KDXレジデンス白金Ⅱ	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	2,800,000
T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・テン	2,230,000
T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	2,080,000
T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,781,000
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,560,000
T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	770,000
T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,450,000
T-22	KDXレジデンス代官山Ⅱ	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	730,000



VI 注記表

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得価格 (千円)
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	650,000
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	3,240,000
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,147,000
T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	合同会社ケイディーエックス・テン	3,270,000
T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	2,260,000
T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,000,000
T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	合同会社ケイディーエックス・テン	720,000
T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,250,000
T-31	KDXレジデンス駒込公園	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・テン	920,000
T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	760,000
T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・テン	700,000
T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	合同会社ケイディーエックス・テン	600,000
T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区	有限会社ケイダブリュー・フィフス	1,250,000
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,050,000
T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	合同会社ケイディーエックス・テン	1,000,000
T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	776,000
T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	773,000
T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	合同会社ケイディーエックス・テン	850,000
T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	合同会社ケイディーエックス・テン	800,000
T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	合同会社ケイディーエックス・テン	620,000
T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	550,000
T-44	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	合同会社ケイディーエックス・ナイン	420,000
T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	合同会社ケイディーエックス・テン	800,000
T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	999,000
T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	合同会社TSM108	1,800,000
R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	765,000
R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	830,000
R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	445,000
R-12	KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・テン	700,000
R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・テン	530,000
R-14	KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	520,000
R-15	KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	480,000
R-16	KDXレジデンス東桜Ⅰ	愛知県名古屋	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・セブン	2,350,000
R-17	KDXレジデンス東桜Ⅱ	愛知県名古屋	合同会社ケイディーエックス・テン	900,000
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	愛知県名古屋	合同会社ケイディーエックス・ナイン	840,000
R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	813,000
R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	440,000
R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,410,000

VI 注記表



物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得価格 (千円)
R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,350,000
R-23	KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	510,000
R-24	KDXレジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ	大阪府茨木市	合同会社ケイディーエックス・テン	1,275,000
R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	740,000
R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	551,000
R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	1,080,000
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	合同会社ケイディーエックス・テン	1,360,000
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	588,000
R-30	KDXレジデンス天神東Ⅱ	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	680,000
R-31	KDXレジデンス天神東Ⅰ	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエックス・ナイン	370,000
R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエックス・テン	763,000
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	合同会社ケイディーエックス・テン	760,000
合計				68,556,000

②新投資口の発行

本投資法人は平成25年7月17日及び7月30日開催の役員会において、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、新投資口発行を決議しました。公募による新投資口は平成25年8月6日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は、平成25年9月4日に払込が完了しています。
この結果、平成25年9月4日付で出資総額が48,592,739,550円、発行済投資口数は、241,622口になっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 165,000口(国内122,500口、海外42,500口)
発行価格(募集価格) : 1口当たり217,327円
発行価格(募集価格)の総額 : 35,858,955,000円
発行価額(払込金額) : 1口当たり209,525円
発行価額(払込金額)の総額 : 34,571,625,000円
払込期日 : 平成25年8月6日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 1,182口
発行価額(払込金額) : 1口当たり209,525円
発行価額(払込金額)の総額 : 247,658,550円
払込期日 : 平成25年9月4日
割当先 : SMBC日興証券株式会社



VI 注記表

③ 資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、平成25年8月7日付で資金の借入れを行いました。

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済 方法	摘要
3-A	株式会社三井住友銀行	1,700,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.40%	平成26年8月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
3-B	株式会社三井住友銀行	5,500,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.45%	平成27年8月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
3-C	株式会社三井住友銀行	8,500,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.50% (注)	平成28年8月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	株式会社りそな銀行					
	みずほ信託銀行株式会社					
3-D	株式会社三井住友銀行	11,000,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.55% (注)	平成29年8月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
3-E	株式会社三井住友銀行	8,000,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.60% (注)	平成30年8月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
	株式会社りそな銀行					
	三井住友信託銀行株式会社					
	みずほ信託銀行株式会社					
3-F	株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	1.0875%(固定金利)	平成30年8月31日	期限 一括	無担保 無保証

(注) 変動金利の条件で行う長期借入れ(シリーズ3-C、3-D、3-E)について、金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ取引により金利を固定化しており、各利率は以下の通りとなります。

シリーズ3-C	0.7870%	シリーズ3-D	0.9095%	シリーズ3-E	1.0520%
---------	---------	---------	---------	---------	---------

VII 金銭の分配に係る計算書



期 別 項 目	前期(ご参考) (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	当期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)
	I 当期末処分利益	463,620,113円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	463,578,800円 (6,145円)	406,621,600円 (5,390円)
III 次期繰越利益	41,313円	39,543円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数75,440口の整数倍の最大値となる463,578,800円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数75,440口の整数倍の最大値となる406,621,600円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>



独立監査人の監査報告書

平成25年9月12日

ケネディクス・レジデンシャル投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

原田 昌平



指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

竹内 和也



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス・レジデンシャル投資法人の平成25年2月1日から平成25年7月31日までの第3期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得、新投資口の発行及び資金の借入れを行っている。当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位：千円)

	前期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	当期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	464,546	407,571
減価償却費	194,501	194,877
創立費償却	5,300	5,214
投資口交付費償却	12,501	12,298
受取利息	△ 17	△ 37
支払利息	85,743	74,611
デリバティブ関連費用	4,308	11,913
営業未収入金の増減額 (△は増加)	114	1,103
未収消費税等の増減額 (△は増加)	75,195	—
前払費用の増減額 (△は増加)	9,341	△ 5,689
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 4,160	23,036
未払金の増減額 (△は減少)	12,384	7,207
未払消費税等の増減額 (△は減少)	4,158	△ 2,321
前受金の増減額 (△は減少)	3,660	2,506
長期前払費用の増減額 (△は増加)	29,717	29,232
その他	467	657
小計	897,762	762,181
利息の受取額	17	37
利息の支払額	△ 85,805	△ 74,630
法人税等の支払額	△ 1,378	△ 946
営業活動によるキャッシュ・フロー	810,596	686,642
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 16,273	—
信託有形固定資産の取得による支出	△ 32,592	△ 11,690
投資有価証券の取得による支出	—	△ 405,011
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 27,947	△ 41,264
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	24,176	46,569
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 52,636	△ 411,396
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	2,830,000
短期借入金の返済による支出	—	△ 3,000,000
分配金の支払額	△ 250,983	△ 462,889
デリバティブ債権の購入による支出	△ 64,650	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 315,633	△ 632,889
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	442,326	△ 357,643
現金及び現金同等物の期首残高	1,060,305	1,502,632
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,502,632	1,144,988

(注)キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

VIII 監査報告書



Ⅹ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	期別	前期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	当期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)
	キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクが負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	当期 (自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成25年1月31日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成25年7月31日現在)
現金及び預金 836,814千円	現金及び預金 507,326千円
信託現金及び信託預金 665,818千円	信託現金及び信託預金 637,662千円
現金及び現金同等物 1,502,632千円	現金及び現金同等物 1,144,988千円

平成25年1月よりスタート『復興特別所得税』に関するご案内

平成23年12月2日に「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間(25年間)に生じる所得には、その所得税額の2.1%が「復興特別所得税」として課税されることとなりました。株式等の配当金等も「復興特別所得税」の対象となり、所得税率に復興特別所得税率が追加されて源泉徴収されます。

なお、本投資法人につきましては、前期(平成25年1月期)の分配金より「復興特別所得税」が課税されております。

<上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率について>

配当等の支払開始日	平成25年 1月 1日 ~平成25年12月31日	平成26年 1月 1日 ~平成49年12月31日	平成50年1月1日~
上場株式等の配当等の税率	10.147%	20.315%	20%
内訳	所得税(※1)+復興特別所得税 7.147%(※2) 住民税(※1) 3%	所得税+復興特別所得税 15.315%(※3) 住民税 5%	所得税 15% 住民税 5%

(※1) 上場株式等の配当等に係る所得税率・地方税率は、平成25年12月31日までは租税特別措置法により所得税7%・住民税3%に軽減されています(本則:所得税15%・住民税5%)。

(※2) 当該期間の所得税率(軽減税率) 7% + 復興特別所得税に係る追加 0.147% (7% × 復興特別所得税率 2.1%)

(※3) 当該期間の所得税率(本則税率) 15% + 復興特別所得税に係る追加 0.315% (15% × 復興特別所得税率 2.1%)

その他ご留意事項につきましては、下記をご覧ください。

<「復興特別所得税」に係るご留意事項>

- ・配当金等の源泉徴収は、その支払開始日(効力を生じる日)に行うこととされています。平成24年12月31日以前に支払が開始している配当金等を平成25年1月1日以降に受領しても、復興特別所得税は課税されません。
- ・配当金等のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。
- ・所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。

<ご参考: 上場株式等の配当等の源泉徴収に係るご留意事項>

- ・個人の株主様で発行済株式総数の3%以上の株式等をご所有される場合の税率は、上記の内容と異なります。
- ・配当等をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

その他詳細につきましては、所轄の税務署へご確認ください。

まち紹介



宝塚

新旧の文化が融合する、
地位(じぐらい)の高い街

宝

塚は、古くは縄文・弥生時代にさかのぼる昔から、人々の営みが続けられてきた土地で、200基を越す古墳があります。宝塚という地名の由来も、古墳にお参りした人が幸せになったことから「宝の塚」と呼ぶようになったと伝えられています。宝塚市内には、安産祈願の中山寺や、かまどの神様として有名な清荒神清澄寺など、古い歴史を持つ神社仏閣が数多くあります。

明治になると温泉旅館が軒を並べるようになり、宝塚温泉と名づけられ、阪鶴鉄道(現JR西日本)や箕面有馬電気軌道(現阪急電鉄)が開通しました。大正3年には宝塚少女歌劇(現在の宝塚歌劇)が誕生し、「歌劇と湯のまち

宝塚」の名は広く全国に知られるようになりました。かつては宝塚映画製作所があり多くの日本映画が製作され、また、手塚治虫が大学を卒業するまでの20年間を過ごし漫画家としての発想の原点を培ったという所縁があることから手塚治虫記念館が設けられるなど、独自の文化が紡がれている街でもあります。宝塚の市街地から大阪や神戸へはいずれも電車で30分ほどの距離にあり、年間を通して多くの観光客が訪れます。

現在の宝塚駅の周辺には阪急百貨店をはじめとした数多くの商業施設が集まり、人々の活気にあふれたにぎやかな街並みになっています。更に、宝塚大劇場へ続く花乃みちや、東西を流れる武庫川の景観が、緑豊かな街並みをつくり出しています。住宅地としての活気と穏やかな自然に囲まれた宝塚は、関西でも指折りの人気エリアとなっています。

本投資法人が運用する「KDX宝塚レジデンス」は、宝塚駅から徒歩約4分、武庫川にほど近い住宅地に在する、ファミリー向けの物件です。本投資法人が投資対象として重視している一つの投資尺度に「地位(じぐらい)の高さ」がありますが、地位の高い土地とは、歴史的に由緒があり成熟した場所、又は政策的若しくは人為的に優良な住居地域として開発された場所で、長期的に高い競争力を有する土地をいいます。宝塚は、関西を代表する「地位の高い土地」であり、今後も魅力的な街として多くの人々を惹き続けるものと考えています。





ポートフォリオ一覧



地域	物件番号	新規取得資産	物件名称	所在地	竣工日	住戸タイプ (注1)	土地評価	取得価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注2)	
東京経済圏	T-1		KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	平成15年 2月 10日	SF	地位	4,700	95.5	
	T-2		KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区	平成19年 1月 11日	SF	地位	1,320	95.6	
	T-3		KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	平成19年 3月 14日	SF	利便性	1,775	96.3	
	T-4		KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	平成19年 9月 5日	SF	利便性	822	97.2	
	T-5		KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	平成17年 8月 9日	S	地位	1,488	93.3	
	T-6		KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	平成19年 9月 26日	S	利便性	650	95.4	
	T-7		KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	平成19年 7月 2日	F	利便性	2,830	95.2	
	T-8		ニチイホームたまプラーザ(底地)	神奈川県川崎市	-	-	-	地位	960	-
	T-9		コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市	-	-	-	地位	1,750	-
	T-10		KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	平成 3年 4月 23日	F	特殊性	637	100.0	
	T-11		KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	平成19年 2月 23日	S	利便性	1,480	96.9	
	T-12		KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	平成19年 2月 9日	SF	利便性	1,150	96.6	
	T-13	◆	KDXレジデンス白金I	東京都港区	平成15年 2月 21日	SF	地位	3,000	95.2	
	T-14	◆	KDXレジデンス白金II	東京都港区	平成19年 7月 18日	SF	地位	2,900	96.3	
	T-15	◆	KDXレジデンス白金III	東京都港区	平成16年11月12日	S	地位	2,800	91.8	
	T-16	◆	KDXレジデンス南青山	東京都港区	平成16年 2月 26日	SF	地位	2,230	100.0	
	T-17	◆	KDXレジデンス南麻布	東京都港区	平成16年10月 7日	SF	地位	2,080	91.2	
	T-18	◆	KDXレジデンス芝公園	東京都港区	平成17年11月18日	SF	利便性	1,781	97.4	
	T-19	◆	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	平成16年 1月 6日	S	利便性	1,560	100.0	
	T-20	◆	KDXレジデンス高輪	東京都港区	平成19年 7月 19日	SF	地位	770	93.4	
	T-21	◆	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	平成16年 4月 9日	SF	地位	1,450	97.5	
	T-22	◆	KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区	平成 9年 1月 30日	F	地位	730	89.1	
	T-23	◆	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	平成19年 1月 19日	SF	地位	650	100.0	
	T-24	◆	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	平成17年 2月 24日	F	利便性	3,240	100.0	
	T-25	◆	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	平成16年 2月 6日	S	特殊性	1,147	98.7	
	T-26	◆	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	平成19年11月21日	S	利便性	3,270	98.9	
	T-27	◆	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	平成16年 3月 1日	F	利便性	2,260	90.8	
	T-28	◆	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	平成17年10月 7日	S	利便性	1,000	94.9	
	T-29	◆	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	平成18年 1月 17日	S	地位	720	100.0	
	T-30	◆	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	平成10年 2月 23日	F	地位	1,250	87.2	
	T-31	◆	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	平成18年 2月 6日	SF	地位	920	94.0	
	T-32	◆	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	平成18年 5月 18日	S	地位	760	95.4	
	T-33	◆	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	平成17年12月20日	S	利便性	700	95.0	
	T-34	◆	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	平成17年10月13日	S	地位	600	92.9	
	T-35	◆	ラフィネ南馬込	東京都大田区	平成 4年 3月 25日	S	地位	1,250	100.0	
	T-36	◆	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	平成18年 1月 11日	S	地位	1,050	97.1	
	T-37	◆	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	平成 9年 2月 17日	F	地位	1,000	100.0	
	T-38	◆	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	平成19年 2月 7日	S	利便性	776	94.5	
	T-39	◆	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	平成17年 3月 31日	S	利便性	773	90.3	
	T-40	◆	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	平成16年12月 7日	S	利便性	850	100.0	
	T-41	◆	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	平成17年 1月 31日	SF	利便性	800	92.4	
	T-42	◆	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	平成19年 8月 23日	S	利便性	620	92.0	
	T-43	◆	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	平成18年10月 6日	S	利便性	550	95.7	
	T-44	◆	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	平成19年 2月 11日	S	利便性	420	97.5	
	T-45	◆	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	平成15年 3月 17日	S	利便性	800	92.9	
	T-46	◆	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	平成10年10月16日	F	地位	999	95.4	
	T-47	◆	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	平成18年 6月 20日	F	利便性	1,800	90.2	
小計								67,068	95.7	

地域	物件番号	新規取得資産	物件名称	所在地	竣工日	住戸タイプ (注1)	土地評価	取得価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注2)
地方経済圏	R-1		KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市	平成20年 3月 14日	SF	利便性	582.5	100.0
	R-2		KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	平成20年 1月 15日	S	地位	1,015	100.0
	R-3		KDX泉レジデンス	愛知県名古屋	平成21年 4月 7日	F	利便性	1,120	97.6
	R-4		KDX千早レジデンス	愛知県名古屋	平成21年 7月 28日	SF	利便性	1,080	98.9
	R-5		KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年10月25日	SF	利便性	2,910	90.8
	R-6		KDX新町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年10月10日	S	利便性	1,015	96.8
	R-7		KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	平成20年 2月 29日	F	地位	1,510	100.0
	R-8		KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	平成20年 5月 2日	SF	利便性	1,680	93.6
	R-9	◆	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	平成19年 1月 4日	SF	利便性	765	97.4
	R-10	◆	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	平成19年 2月 22日	SF	利便性	830	97.4
	R-11	◆	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	平成19年 2月 17日	SF	利便性	445	96.9
	R-12	◆	KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市	平成19年10月18日	SF	地位	700	98.5
	R-13	◆	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	平成19年 4月 26日	SF	地位	530	98.2
	R-14	◆	KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市	平成18年10月 7日	SF	地位	520	96.2
	R-15	◆	KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	平成19年 3月 1日	SF	利便性	480	100.0
	R-16	◆	KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋	平成20年 1月 21日	SF	利便性	2,350	88.8
	R-17	◆	KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋	平成18年 3月 2日	SF	利便性	900	98.5
	R-18	◆	KDXレジデンス熱田神宮	愛知県名古屋	平成19年 2月 14日	SF	利便性	840	93.0
	R-19	◆	KDXレジデンス西大路	京都府京都市	平成19年 3月 12日	S	利便性	813	98.0
	R-20	◆	KDXレジデンス西院	京都府京都市	平成18年 7月 4日	S	利便性	440	100.0
	R-21	◆	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	平成18年 7月 12日	S	利便性	1,410	96.2
	R-22	◆	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	平成19年 4月 27日	S	利便性	1,350	98.0
	R-23	◆	KDXレジデンス新大塚	大阪府大阪市	平成19年 2月 17日	SF	利便性	510	97.7
	R-24	◆	KDXレジデンス茨木I・II	大阪府茨木市	平成 3年 5月 27日 平成 5年 3月 17日	F	地位	1,275	98.4
	R-25	◆	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	平成19年 3月 5日	SF	利便性	740	98.5
	R-26	◆	KDXレジデンス守口	大阪府守口市	平成18年10月26日	F	利便性	551	96.9
	R-27	◆	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	平成19年 1月 10日	S	利便性	1,080	97.8
	R-28	◆	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	平成 3年 6月 5日	F	地位	1,360	69.6
	R-29	◆	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	平成19年 1月 30日	S	利便性	588	100.0
	R-30	◆	KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡市	平成19年 5月 7日	SF	利便性	680	95.2
	R-31	◆	KDXレジデンス天神東I	福岡県福岡市	平成18年 3月 1日	SF	利便性	370	90.5
	R-32	◆	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	平成18年 2月 2日	F	利便性	763	91.1
	R-33	◆	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	平成17年10月18日	F	地位	760	87.6
小計								31,962.5	94.9
合計								99,030.5	95.3

(注1)「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ(記号:S)(主として単身世帯を対象とする住宅)[1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であるもの]、スモール・ファミリータイプ(記号:SF)(主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅)[1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であるもの]、ファミリータイプ(記号:F)(主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅)[1戸当たり専有面積が60㎡以上であるもの]のいずれかに該当するかの別(ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ)を記載しています。

(注2)新規取得資産の取得日は平成25年8月7日であり、期末稼働率は売主開示資料に基づく数値となります。

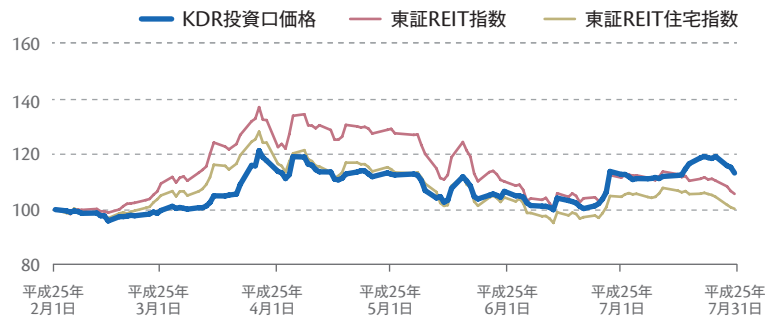


投資口の状況



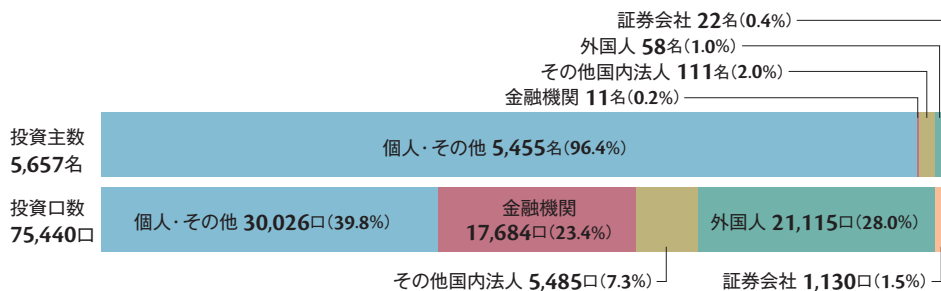
(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

東証REIT指数等との比較



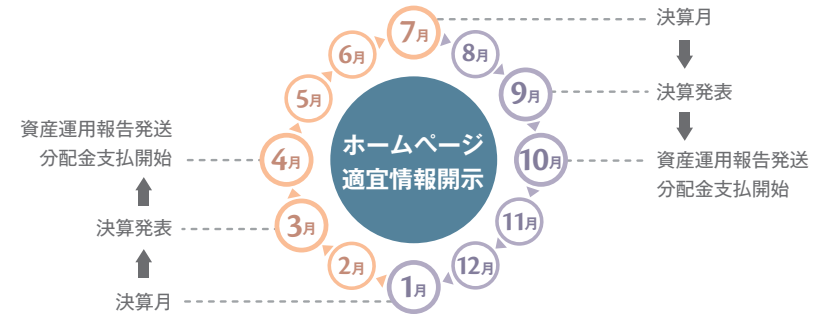
(注) 「東証REIT指数」「東証REIT住宅指数」は、平成25年2月1日の終値を「KDR投資口価格」の同日の終値193,400円に合わせて指数化しています。

投資主の構成 (平成25年7月31日現在)



(注) 比率は、小数第2位以下を切り捨てて掲載しています。

年間スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年1月末日・7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 3278)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120(782)031(フリーダイヤル)
取次窓口	三井住友信託銀行株式会社本店及び全国各支店

● 投資口に関する諸手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所及び氏名の変更、分配金振込口座の指定等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

● 分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

I 投資法人の概要

I 投資法人の概要